





Objektnummer 4338733

Herbolzheim - Bezugsfertig: Letzte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Garten

Eckdaten

Wohnfläche	***80,4 m²***
Anzahl Zimmer	***3,0***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Zustand	***ERSTBEZUG***
Ausstattungskategorie	***Gehoben***
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Bodenart	***Parkett, Fliesen***
Heizungsart	***Fernwärme***
Fahrstuhl	***Personen***
Stellplatzart	***Tiefgarage***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Herbolzheim – im Wohngebiet An der Sonnhalde. Von hier genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Einkauf & Versorgung:
-Supermarkt, Metzgerei, Bäcker: ca. 5–10 Gehminuten / 2–3 Minuten mit dem Auto
-Apotheken & Drogerien: ca. 10 Gehminuten / 3 Minuten mit dem Auto
-Ärzte verschiedener Fachrichtungen: innerhalb von ca. 5 Minuten erreichbar

Bildung & Betreuung:
-Kindergarten: ca. 7 Gehminuten / 2 Minuten mit dem Auto
-Grundschule: ca. 10 Gehminuten / 3 Minuten mit dem Auto
-weiterführende Schulen in Herbolzheim: ca. 5 Minuten mit dem Auto / 15 Minuten mit dem Fahrrad

Mobilität:
-Bushaltestelle: ca. 5 Gehminuten
-Bahnhof Herbolzheim (mit Anschluss nach Freiburg, Offenburg und Basel): ca. 5 Minuten mit dem Auto / 15 Minuten zu Fuß
-Autobahn A5 (Anschluss Herbolzheim): ca. 3 Minuten mit dem Auto
-Flughafen Basel/Mulhouse: ca. 45 Minuten mit dem Auto
-Flughafen Zürich oder Stuttgart: ca. 1,5 Stunden mit dem Auto

Freizeit & Erholung:
-Naherholungsgebiete Kaiserstuhl und Schwarzwald: jeweils ca. 15–20 Minuten mit dem Auto
-Europa-Park Rust: ca. 10 Minuten mit dem Auto
-Sport- und Freizeitangebote in Herbolzheim (Schwimmbad, Vereine, Wander- und Radwege) in unmittelbarer Nähe

Öffentliche Einrichtungen:
-Rathaus & Stadtverwaltung: ca. 5 Minuten mit dem Auto
-Postfiliale & Banken: ca. 5–7 Minuten mit dem Auto

Fazit:
Die Lage An der Sonnhalde in Herbolzheim verbindet familienfreundliches Wohnen in ruhiger Umgebung mit optimaler Anbindung an Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote.

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich die letzte verfügbare Wohnung in diesem zukunftssicheren Neubau!
Es handelt sich um eine moderne, bezugsfertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in zentraler Lage. Das Gebäude wurde nach dem energiesparenden KfW-40-Standard errichtet und überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung, hochwertiger Bauweise und nachhaltiger Energietechnik – unter anderem durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung:

-ein großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse und in den Garten mit Sondernutzungsrecht,
-ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer oder Büro,
-ein modernes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche,
-ein separates Gäste-WC,
-ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Hochwertige Materialien wie Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen schaffen ein stilvolles Wohnambiente. Eine Gegensprechanlage mit Videofunktion sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, die für zusätzlichen Stauraum und bequemes Parken sorgen.

Fazit:
Eine seltene Gelegenheit, eine sofort bezugsfertige, energieeffiziente Neubauwohnung mit Garten in bester Lage zu erwerben. Nutzen Sie diese Chance auf die letzte verfügbare Einheit!

Ausstattung

Allgemein:
-KfW-40 Energieeffizienzstandard
-Massivbauweise mit erhöhtem Schallschutz
-Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten
-Aufzug in allen Geschossen
-Photovoltaikanlage auf dem Dach

Wohnungsausstattung:
-3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Garten (Sondernutzungsrecht)
-Großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse
-Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche

-Zusätzliches Gäste-WC
-Tageslicht in Bad und WC (Fenster mit satinierter Verglasung)
-Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
-Videogegensprechanlage mit Farbdisplay
-Parkettboden (Eiche, mattlackiert) in Wohn- und Schlafräumen
-Fliesen (ca. 30x60 cm) in Bad und WC
-Moderne, weiße Innentüren mit Edelstahlbeschlägen
-Wohnungseingangstür schall- und einbruchgeschützt mit Dreifachverriegelung

Fenster & Fassade
-Dreifachverglasung nach GEG-Nachweis
-Elektrische Rollläden (ein Element mit Kurbel für Brandschutzauflagen)
-Innenfensterbänke aus Granit
-Wärmedämmverbundsystem mit mineralischer Dämmung

Heizung & Technik:
-Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (raumweise regelbar)
-Fernwärmeanschluss über Stadtwerke
-Kontrollierte Abluftanlage in innenliegenden Bädern/WC
-Netzwerk- und Medienverkabelung vorbereitet (TV, Telefon, Internet)

Gebäude & Gemeinschaft
-Tiefgaragenstellplatz (mit elektrischem Rolltor, Fernbedienung)
-Kellerabteil mit Metalltrennwänden, in Schließanlage integriert
-Fahrrad- und Kinderwagenraum
-Müll- und Trockenraum

Außenanlagen:
-Terrasse im EG mit Betonsteinplatten (grau, ca. 40x40 cm)
-Gemeinschaftsgarten, gepflegt und eingesät
-Zugangs- und Gartenwege mit Betonpflaster / Feinkies
-Kaltwasseranschluss im Garten (frostsicher)
















WC
Abst.
Diele
Bad
Schlafen
Terrasse
Wohnen
Kind
SNR Garten
Wohnung 9


KG / TG